

# COMUNE DI CESENATICO

## Provincia di Forlì - Cesena

progetto

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL ART. 38 DELLA LR 21/12/2017  
N. 24 PER LA RIEGENERAZIONE URBANA DELL'AREA DEL  
COMPLESSO DENOMINATO "EX HOTEL PINO"

Indirizzo: Viale A. Garibaldi

Località: CESENATICO

proprietà

progettista

**Ing. Davide Matassoni**

Viale G. Bovio n°210, 47521 Cesena (FC)

timbro

elaborato

SINTESI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

numero

**A0**

data: GENNAIO 2026

spazio riservato Enti

**Oggetto:****SINTESI DELLA PROPOSTA DELL'ACCORDO OPERATIVO**

ai sensi dell'Art. 38 della L.R. 21/12/2007 n.24 per la rigenerazione urbana dell'area del complesso denominato "Ex Hotel Pino" sito in Cesenatico, Viale Anita Garibaldi

**Premessa:**

Il sottoscritto Ing. Davide Matassoni, nato a Cesena il 07/04/1969 ed ivi residente in Via Leonida Montanari n.5, con studio in Viale Bovio n.210, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n. 1656/A, in qualità di progettista, venivo incaricato per la presentazione dell'Accordo Operativo ai sensi dell'Art. 38 della L.R. 21/12/2007 n.24 per la rigenerazione urbana dell'area del complesso denominato "Ex Hotel Pino" sito in Cesenatico, Viale Anita Garibaldi.

La proposta di accordo operativo, in conformità all'art. 38 della LR 24/2017 prevede:

- il recupero dell'esistente villino Liberty
- la completa demolizione della struttura alberghiera (Ex Hotel Pino) compresa la casa del custode
- la costruzione di una nuova villa costituita da due unità immobiliari residenziali.
- la sistemazione di tutta l'area con la realizzazione di una nuova piscina e dei relativi spazi e servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino.

La proposta di accordo operativo è strutturata secondo i seguenti elaborati:

- a) il progetto urbano, con il quale viene rappresentato l'assetto urbanistico e edilizio dell'ambito territoriale interessato;
- b) la convenzione urbanistica;
- c) la relazione economica finanziaria;
- d) il documento di Valsat, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 39.

## **LA PROPOSTA PROGETTUALE**

*Viste dello stato di progetto*



Il progetto prevede:

- il recupero dell'esistente villino Liberty che verrà sottoposto ad un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" con un piccolo ampliamento ad un piano ad uso soggiorno.
- la completa demolizione della struttura alberghiera (Ex Hotel Pino) compresa la casa del custode
- la costruzione di una nuova villa costituita da due unità immobiliari residenziali.
- la realizzazione di una nuova piscina e dei servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino.

## **VILLINO LIBERTY**

Attualmente l'esistente villino Liberty ha destinazione ad attività ricettiva con camere e suite con i relativi servizi a disposizione dell'hotel. Esso è costituita da un piano interrato, da un piano rialzato, da un piano primo e da un piano secondo collegati da una scala comune. La sua forma planimetrica è costituita da due rettangoli sfalsati con dimensioni massime pari a circa 12,80 m x 11,30 m e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 11,10 m. Il villino ha struttura portante in muratura di laterizio e solai costituiti in parte da putrelle e tavelloni e in parte da struttura lignea e si presenta in condizioni di forte abbandono, in quanto non utilizzato da diversi anni durante i quali è divenuto rifugio e dimora per decine di piccioni e sul quale è evidente la mancanza di qualsiasi opere di manutenzione eseguite nel corso degli ultimi anni.

Il progetto, oltre al cambio d'uso per realizzare un immobile ad uso civile abitazione, prevede un intervento di "Restauro e risanamento conservativo" con un ampliamento ad uso soggiorno pari a circa 5,00 m x 7,00 mq. La nuova abitazione avrà la stessa forma plano-altimetrica e le stesse dimensioni di quella esistente, manterrà le stesse superfici di piano e lo stesso volume, subirà modeste variazioni alle aperture sulle pareti perimetrali mantenendo l'impianto originale e la stessa posizione e dimensione della scala principale. La distribuzione interna subirà le modifiche principali. Essa avrà: al piano interrato le cantine; al piano rialzato la zona giorno costituita da: ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno e w.c.; al piano primo la zona notte costituita: da due camere da letto, una cabina armadio e due bagni e un piano secondo costituito da un bagno e sala multiuso. L'edificio sarà dotato di ascensore interno dal piano interrato al sottotetto. Analizzato e valutato lo stato in cui si presentano e versano le murature e i solai esistenti, in accordo con i tecnici comunali, si è deciso di demolire: tutti i solai, le murature portanti interne e quelle perimetrali poste su via Sanità Marittima e in contatto con la struttura da demolire e le pareti interne; verranno lasciate in piedi solamente le pareti perimetrali "nobili" con i relativi fregi poste su viale A. Garibaldi e verso monte. Verranno prese misure adeguate a conservare i fregi e riprodurli nel prospetto ora cieco, o in caso di crolli (con stampi, ...). Dal punto di vista strutturale il nuovo fabbricato avrà un apparato fondale del tipo diretto realizzato con platea in c.c.a., mentre la parte in elevazione sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.c.a., gli impalcati saranno in parte in latero-cemento ed in parte in legno. Le pareti interne saranno in laterizio non portante, come anche le pareti perimetrali, che presenteranno fregi uguali a quelli delle pareti che non sono state demolite, che verranno agganciate alle nuove strutture. Il nuovo soggiorno avrà una struttura portante in acciaio. Si precisa, comunque, che

verranno rispettate le disposizioni per il recupero ed il ripristino dei sistemi strutturali, delle strutture e degli elementi costituenti gli organismi edilizi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'art. 5.4.3 delle Norme di Piano. Si rimanda ad una descrizione più puntuale in sede di presentazione di titolo edilizio.

Il nuovo fabbricato avrà una classe energetica elevata, quindi con consumi molto ridotti. La climatizzazione invernale/estiva verrà garantita da un sistema a pompa di calore con elementi radianti a pavimento, è previsto anche un sistema di ricambio aria (VMC).

Verrà mantenuto l'attuale accesso pedonale su viale A. Garibaldi e verrà realizzato un nuovo accesso carraio su via Sanità Marittima.

La rete fognaria interna, attualmente di tipo misto, verrà sostituita con due reti distinte per acque reflue e meteoriche. Entrambe tali reti saranno allacciate all'unica fognatura mista stradale esistente.

#### **DEMOLIZIONE EX HOTEL PINO E CASA DEL CUSTODE**

Attualmente l'esistente "*Ex Hotel Pino*" ha destinazione ad attività ricettiva. Esso è costituito: da un piano interrato ad uso locali tecnici; da un piano terra ad uso hall, pizzeria, ristorante e relativi servizi, da un piano primo, secondo, terzo e quarto ad uso camere e relativi servizi e un piano quinto ad uso centrale termica e copertura. Tutti i piani sono collegati da una scala comune e da un ascensore. La sua forma planimetrica è trapezoidale con dimensioni massime pari a circa 28,00 m x 35,00 m e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 20,00 m., in totale presenta una superficie totale di circa 3.400 mq e volume di circa 10.200 mc. L'hotel ha struttura portante in pilastri e travi in c.c.a. e solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio e si presenta in condizioni di forte abbandono, in quanto non utilizzato da diversi anni durante i quali è divenuto rifugio e dimora per decine di piccioni e sul quale è evidente la mancanza di qualsiasi opere di manutenzione eseguite nel corso degli ultimi anni. La *casa del custode* è costituita da due piano fuori terra. Esso presenta una struttura portante in muratura e solai in

legno.

Il progetto prevede la completa demolizione dell'Ex Hotel Pino e della casa del custode.

### **NUOVA VILLA**

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da due unità immobiliari ad uso civile abitazione. La nuova costruzione avrà forma planimetrica a pianta quadrata di m. 19,00 e altezza massima fuori terra al cornicione pari a 8,00 m. Dal punto di vista funzionale al piano terra troverà posto la prima unità abitativa composta da una ampia zona giorno dotata di ingresso, camera da letto cabina armadio e servizi igienici oltre al locale garage e al vano scale di collegamento al piano primo. Al piano primo si troverà posto la seconda unità abitativa composta da zona giorno, tre camere da letto, uno studio, sei bagni e tre cabine armadio.

Dal punto di vista strutturale il nuovo fabbricato avrà un apparato fondale del tipo diretto realizzato con platea in c.c.a., mentre la parte in elevazione sarà costituita da telai di pilastri e travi in c.c.a., gli impalcati saranno in parte in latero-cemento ed in parte in legno. Le pareti interne saranno in laterizio non portante.

Il nuovo fabbricato avrà una classe energetica elevata, quindi con consumi molto ridotti. La climatizzazione invernale/estiva verrà garantita da un sistema a pompa di calore con elementi radianti a pavimento, è previsto anche un sistema di ricambio aria (VMC). Parte della quota di energia elettrica necessaria, verrà prodotta da un impianto fotovoltaico posto in copertura.

Verrà realizzato un nuovo accesso pedonale su viale A. Garibaldi e verrà realizzato un nuovo accesso carraio su via Sanità Marittima previo parere dei LL.PP e P.L. In sede di rilascio titolo edilizio. La nuova rete fognaria interna verrà realizzata con due reti distinte per acque reflue e meteoriche. Entrambe tali reti saranno allacciate all'unica fognatura mista stradale esistente.

### **SISTEMAZIONE AREA E REALIZZAZIONE DI PISCINA**

Il progetto prevede la sistemazione di tutta l'area esterna con la realizzazione di una nuova piscina e dei relativi spazi e servizi e il rifacimento con riqualificazione di tutto il giardino e dei camminamenti interni.

## **IMPATTI URBANISTICI E FINANZIARI DELL'OPERA**

### **Riduzione del volume costruito**

Volume esistente: 13.500,00 Mc

Volume di progetto: 2.828,58

Si evidenzia che la volumetria edificata in ottemperanza al progetto proposto risulta in notevole diminuzione.

Il cambio d'uso da struttura ricettiva a civile abitazione avrà notevoli impatti riduttivi in merito al traffico indotto e alla fruizione degli spazi sia pubblici che privati.

### **Riduzione dell'impatto edilizio (RIE)**

#### **Confronto permeabilità stato futuro/stato attuale**

	SUPERFICI	MQ	PERMEABIL.	SUPERFICIE	SUP. AREA	PERMEABIL.	
PROGETTO	N1 Verde profondo	1218	100,00%	1218			
	D9 Asfalto drenante	213	50,00%	106,50			
	Fabbricati	626	0,00%	0			
	D22 Piscina	76	0,00%	0			
	D24 scale e muretti	176	0,00%	0			
	<b>totale</b>	2133,00		1324,50	2133	<b>62,00%</b>	
ATTUALE	N1 Verde profondo	1114,04	100,00%	1114,04			
	Fabbricati	1206,96	0,00%	0			
	<b>totale</b>	2321		1114,04	2321	<b>48,00%</b>	

Come si evince dalla sovrastante tabella la superficie permeabile di progetto aumenterà rispetto a quella attuale per cui non vi è la necessità di adottare le misure necessarie all'invarianza idraulica.

### **Considerazioni economico finanziarie**

Si riportano le conclusioni del piano economico finanziario:

- Il Valore attualizzato netto (VAN) è pari a **€ 554.663**
- Il Tasso di rendimento interno del progetto (TIR), è pari al **18,97%**

- il rapporto tra i costi dell'intervento privato e dell'intervento pubblico è pari al **15,19%** superiore al minimo del 15% fissato dalle norme. La somma complessiva del contributo privato agli obiettivi del PUG è pari a **€ 355.000,00**

Escludendo il contributo ERS, pari a **€ 107.829,80** destinato ai programmi di edilizia sociale del comune, e l'intervento di urbanizzazione primaria a carico del privato, restano a disposizione **€ 355.000,00** che il Comune di Cesenatico ha scelto di destinare alla realizzazione della rete fognaria lungo la Via Leonardo da Vinci e la sistemazione dei marciapiedi lungo la Via Leonardo da Vinci.

Il beneficio pubblico, dal punto di vista qualitativo, è indiscutibilmente positivo, perché l'intervento contribuisce alla riqualificazione di una parte centrale e pregiata della zona turistica di Cesenatico.

Contributi a carico dell'intervento:

- Oneri di Urbanizzazione U1+U2 = € 12.636,74
- Contributo sul costo di costruzione = € 230.309,00
- Monetizzazione delle dotazioni = € 00,00
- Contributo ERS = € 107.829,80
- Spese tecniche e generali = € 304.233,20
- Imposte IMU = € 165.158,00
- Oneri Finanziari = € 00,00
- Spese di commercializzazione = € 00,00

**Totale Contributi = € 820.166,74**

### **Beneficio pubblico dell'intervento di rigenerazione**

L'art. 2.14 – *Criteri e metodi di valutazione del beneficio pubblico* – delle norme del PUG, individua al comma 3 le opere che devono essere realizzate nel caso degli interventi di rigenerazione nel territorio urbanizzato.

a) sotto il profilo strategico alcune indicazioni contenute nella strategia per questa zona sono:

- la valorizzazione dell'asse commerciale di Via A. Garibaldi (Tav. ST3 – Assetto strategico della città pubblica)
- la conservazione/potenziamento dei viali alberati che circondano l'area e della pista ciclabile (Tav. ST4 – Servizi ecosistemici).

Con gli impegni assunti nell' Accordo Operativo saranno realizzate due importanti opere di



riqualificazione della città pubblica indicate dal Comune:

- la sistemazione dei marciapiedi lungo la Via Leonardo da Vinci su entrambi i lati dalla rotonda di Piazza Ubaldo Comandini fino alla Biblioteca Comunale;

- la rete fognaria lungo la Via Leonardo da Vinci dalla rotonda di Piazza Ubaldo Comandini fino alla Biblioteca Comunale.

b) Sono verificate le condizioni di accessibilità pedonale protetta;

c) L'area è dotata dei servizi idrici integrati e delle reti e impianti tecnologici ed energetici.

d) Non sono indicate misure di compensazione e riequilibrio ambientale.

### **Analisi di coerenza delle soluzioni adottate agli obiettivi del PUG**

Per quantificare la stima del beneficio pubblico e la coerenza delle soluzioni adottate agli obiettivi del PUG, la norma del PUG rimanda alla VAS/Valsat, che riporta nella tabella 12 (art. 8.2) gli indicatori di valutazione dei progetti rispetto alle politiche/azioni declinate nella strategia, con una griglia di criteri per quantificare il beneficio pubblico degli interventi.

### **Contributo ERS**

Per quantificare il contributo si fa riferimento al valore della zona OMI – D2-B in cui ricade l'area.

Il calcolo viene limitato al nuovo edificio e all'ampliamento del villino. TOT. ERS= € 107.829,80

### **Conclusioni del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS.**

Si riportano le conclusioni dello studio:

*Alla luce delle valutazioni effettuate si può concludere evidenziando che il progetto proposto non ha nessun particolare impatto sulle componenti ambientali.*

Si evidenziano aspetti di miglioramento rispetto allo scenario attuale con particolare riferimento a:

*- incremento aree verdi e permeabili - sistemazione di un'area degradata.*

Si considera perciò il progetto pienamente compatibile